

# Értékbecsléssel kapcsolatos fogalmak, tudnivalók

## Az értékbecslő szakember

Az eszköz értékbecslő (szakértő) egy olyan jó hírnevű személy, aki egy elismert oktatási intézményben megfelelő képesítést szerzett, vagy ezzel egyenértékű egyetemi végzettséggel rendelkezik; és megfelelő gyakorlata és szakértelme van az állóeszközök (földrajzi) helyét és kategóriáját figyelembe vevő értékbecslésben.

Ma Magyarországon csak az értékelhet, aki

- vagy OKJ 52-es képesítéssel rendelkezik és ingatlanközvetítői névjegyzékben regisztrált
- vagy OKJ 54-es vagyonértékelői képesítést megszerezte és a vagyonértékelői névjegyzékben szerepel
- vagy igazságügyi szakértőként az IM névjegyzékében szerepel

## Az érték, az ár és a költség

Az ingatlan értékbecslés vonatkozásában az értéket meghatározhatjuk, mint a jövőbeli előnyök pillanatnyi értékét, melyet az ingatlan birtoklásából nyerünk. Gazdasági értékkel azon eszközök bírnak, amelyek tulajdonosaiknak, használóiknak gazdasági hasznot hajtanak.

Egy ingatlan egy időben több különböző értékkel rendelkezhet, mint például:

- piaci érték
- gazdasági érték
- biztosítási érték
- könyvszerinti érték
- jelzálogérték (hitelbiztosítéki érték)
- amortizált érték
- alternatív használati érték
- kényszereladási érték

Az ingatlan értékbecslő célja rendszerint a piaci érték becslése. A piaci érték azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékbecslés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Ez a definíció a további jelentéseket is hordozza:

- a piaci érték a legvalószínűbb érték amit az ingatlanért adnak, és nem az átlagos ár és nem a legmagasabb ár,
- a fizetés készpénzben, vagy annak megfelelő fizetőeszközzel történik,
- a vásárló és az eladó nem lehetnek kapcsolatban, és szabad elhatározásból kell cselekedniük,

- mind az eladó, mind a vásárló jól informált az ingatlan állapotáról, illetve hasznosítási lehetőségeiről,
- az eladó csak akkor adja el az ingatlant, ha az elvárt árat kapja meg érte.

Tehát nincs „kényszer eladás”, az eladó határozhatja meg, hogy milyen árat kíván az ingatlan fejében. Ha a kereslet magasabb a kínálatnál, akkor válik jövedelmezővé az „árucikkünk”, és ugyanezen az alapelven működik az ingatlanpiac is. A piacgazdaság elmélete szerint az árat az egyensúlyi szakasz határozza meg, ahol a kínálat függvény keresztezi a keresleti függvényt. Ez azonban csak tökéletes verseny esetén teljesül, amikor minden szükséges információ a rendelkezésre áll, és nincsen semmiféle külső befolyásoló tényező. A gyakorlatban az ingatlanpiac nem tökéletes piac, nem teljeselek az információk, nem tiszta a verseny, valamint jelen vannak a kormány, illetve más intézmények gátjai, befolyása. Az értébecslő feladata, hogy megpróbálja felbecsülni az ingatlan árát a határidőt betartva, és szem előtt tartva a rengeteg piaci befolyásoló tényezőt. A jártasság ahhoz kell, hogy mérlegelni tudjuk, hogy a tényezők közül melyik segít a szabatos érték megállapításában.

## **Az ingatlan értébecslés meghatározása**

A föld-, és vízterületek, valamint az azokon levő vagyontárgyak, és az azokhoz kapcsolódó jogok gazdasági értékének, vagy értékhatásának meghatározása.

Az ingatlan értékét az árakból szerzett információkból vezetjük le, melyek lehetnek:

- hasonló üzletkötések középértékeként, figyelembe véve az értékmódosító tényezőket,
- hasonló üzletkötésekből többváltozós matematikai modell segítségével.

## **Az ingatlan értébecslés során figyelembe veendő alapvető tényezők:**

- az ingatlan fajtája,
- az ingatlan alapterülete,
- az ingatlan tulajdoni viszonyai,
- az ingatlanhoz kapcsolódó jogok (pl. építési jog),
- az ingatlanhoz kapcsolódó egyéb előnyök (pl. közcélú létesítmények használati lehetősége),
- az ingatlant terhelő vagy kiszolgáló jogok,
- környezeti hatások (pl. közlekedési zaj, stb.).

**Az ár** (általánosságban) valamely árunak pénzben kifejezett értéke. Az Ingatlan pénzben kifejezett piaci ára tehát kifejezi az ingatlan értékét. Az ingatlan költsége általában a telek költségét és az épület vagy építmény nettó pótlási költségét foglalja magába. A nettó pótlási költség kifejezés alatt az épület vagy építményavulással csökkentett újraelőállítási költségét értjük. Piaci viszonyok között az ingatlan értéke és költsége között nincs közvetlen összefüggés.

A föld (- ingatlan), mint a tranzakciók tárgya, különleges árucikknek tekintendő, a következő jellegzetes tulajdonságai miatt:

- a hely kötöttsége,
- mennyisége korlátozott,
- használati ideje korlátlan,
- a föld minden működés alapja,

- értékét nem veszíti el (nincs értékcsökkenési leírás),
- nem lehet exportálni, importálni,
- nem lehet megsemmisíteni,
- gyakran érzelmi kötődés tárgya („apáink földje”),
- nem öregedik, nem válik divatjamúlttá, nem romlékony.

Az ingatlanpiac főbb szektorai az alábbiak:

- lakó- vagy rezidenciális ingatlanok,
- kereskedelmi célú ingatlanok (pl. bér irodaházak, szállodák, stb.),
- ipari vagy üzemi ingatlanok,
- mezőgazdasági célú ingatlanok, termőföldek,
- különleges rendeltetésű ingatlanok (pl. kórházak, mozik, kaszinók),
- egyéb ingatlanok.

## Az értékcsökkenés

Amíg a könyvszerinti érték csökkenése általában az alkalmazott értékcsökkenési leírási módtól függ, addig a piaci érték csökkenését számos egyéb tényező befolyásolhatja, például a piaci kereslet-kínálat alakulása, a fizikai és erkölcsi avulás, stb. A vállalkozásoknak eszközökkel kell rendelkezniük, hogy termelni tudjanak. Ezek az eszközök azonban nem tartanak örökké. Az értékcsökkenés, mint költségtétel azt tükrözi, hogy ezek az eszközök véges élettartamúak, és hogy az eszközök költségeit azokra az időszakokra kell ráterhelni, amikor hasznot hajtottak. A vállalkozások számvitelében az a szemlélet érvényesül, mely szerint az eszköz hasznos élettartama alatt bevételt hoz és elhasználódik. Ezt az elhasználódást fejezi ki a könyvelő, amikor valamely módszer szerint csökkenti, azaz leírja az eszköz értékét.

„ **Tárgyi eszköz** minden olyan termelési, illetve egyéb célt szolgáló és rendeltetészerűen használatba vett vagyontárgy, amelynek elhasználódási ideje egy évnél hosszabb.” A tárgyi eszközök közé tartoznak az ingatlanok, a gépek, a berendezések és egyéb járművek, az egyéb berendezési és felszerelési tárgyak, a tartós szerszámok és műszerek, valamint az egy évnél hosszabb ideig használható kis értékű eszközök.

Meg kell azonban különböztetni a számviteli célú értékcsökkenési leírást, és az adózási célokra - és az adózási törvények szerint - számított értékcsökkenési leírást. A vállalkozás számviteli politikája, és ezen belül, a számviteli célokra választott értékcsökkenési leírási módszerek a cég belügyét, üzleti titkát képezik, amit csak a tulajdonosok előtt tár fel.

## Fizikai és erkölcsi elhasználódás

Egy épület értéke a használat során csökken, alkotórészei, szerkezeti elemei elkopnak, mind több és több javítást igényelnek. Eredeti funkcióját sem képes változatlan színvonalon ellátni. Ezt a jelenséget nevezik fizikai elhasználódásnak. Az értékcsökkenés másik jellegzetes módja az erkölcsi elhasználódás, más szóval elavulás. Egy épület vagy építmény akkor tekinthető erkölcsileg elavultnak, ha a tervezett funkciót más, célszerűbb módon is be lehet tölteni. Szélsőséges esetet tekintve, előadódhat egy eszköz (épület, építmény, stb.) teljes értékcsökkenése anélkül, hogy fizikai állagában bármely változás történne, anélkül hogy egyáltalán használták volna, csupán az erkölcsi elhasználódás eredményeképpen. A gazdasági életben, a vállalkozások életében az értékcsökkenés szó egy harmadik jelentéssel bír. Amíg az általános szóhasználatban az értékcsökkenés egy eszköz piaci beszerzési (előállítási) értékének csökkenését jelenti, a vállalkozások gazdaságtanában, ezen belül is a könyvvitelben az eszköz beszerzési költségének, annak

hasznos élettartamára történő szétoztását (allokálását) jelenti. E harmadik értelmezés használatos a vállalkozások adóköteles jövedelemének meghatározásánál.

Gyakorlatilag majdnem minden eszköz ( épület, építmény, gép, berendezés, jármű, stb.) az idő múlásával elhasználódik, értékcsökkenési folyamaton megy át. Van azonban kivétel! Gondoljunk például a Margitszigetre, a Zugligetre, vagy a Gellérthegyre. Ezen földterületek értéke nemhogy csökkenne, de folyamatosan növekszik. A föld egy olyan "eszközfajta", amelynek nem értelmezhető a hasznos élettartama, és nincs értékcsökkenése, függetlenül piaci értékének mozgásától.

## Az ingatlan értékbecslés módszertana

Az értékbecslési módszerek két fő kategóriára oszthatóak: a **piaci érték alapú értékbecslés** és a **nettó pótlási költség elvű értékbecslés**. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a **forgalmi és a hozadéki** (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékbecslések közé sorolhatóak. Ezen értékbecslési eljárások használatáról röviden azt mondhatjuk, hogy a gyakorlatban legelterjedtebb a forgalmi értékbecslés használata, a hozadéki vagy bevétel-tőkésítési értékbecslés mérhető hozadékkal rendelkező, nagy értékű vagyontárgy esetében használatos, A nettó pótlási költség elvű értékbecslésre kizárólag más lehetőség hiányában kerülhet sor.

### 1. A nettó pótlási költség alapú értékbecslés

Ez az eljárás valójában nem értékbecslés, hanem adott ingatlan újraépítési költségének becslése a föld értékének hozzáadásával. A költségen alapuló megközelítés nem egyeztethető össze a piacgazdaság alapelveit követő érték-meghatározással. Az érték nincs közvetlen összefüggésben a költséggel. Néhány ingatlan esetében azonban szükségessé válhat a nettó pótlási költség becslése, főként amikor teljes mértékben hiányoznak a piaci összehasonlító adatok. Az eljárás az alábbi különleges rendeltetésű épületek értékbecsléséhez használatos:

- iskolák
- kórházak
- egyetemek
- könyvtárak
- múzeumok
- börtönök

Az eljárás legfontosabb lépései a következők:

- az ingatlan értékének becslése, mintha az üres lenne, és képesek lennénk a lehető legkedvezőbben kihasználni.
- megbecsüljük, az ingatlan felépítményeinek és területi fejlesztéseinek a jelenlegi költségét.
- megbecsüljük az értékcsökkenés nagyságát, amit a funkcionális avulás, a fizikai állagromlás, vagyis az üzemelés okozta elhasználódás és/vagy külső elhasználódás okozott.
- levonjuk az értékcsökkenést a becsült építési és területfejlesztési költségből.
- hozzáadjuk a föld becsült értékéhez az értékcsökkentett bekerülési költséget, s így megkapjuk az ingatlan teljes értékét.

A föld értékét piaci összehasonlításokkal becsülhetjük meg, amikor is az értékbecsülendő földterület elhelyezkedését, területfejlesztését (közművek jelenléte, csatornahálózat, stb.) hasonlítjuk össze közeli ingatlanokkal, kiigazítást téve a jelentős különbségek terén.

Két út kínálkozik a felépítmény bekerülési költségének becslésére: az újraelőállítási és a helyettesítési költség meghatározása.

Az **újraelőállítási költség** pillanatnyi árakon határozza meg az épület költségét, a felépítmény jellemzőit teljesen lemásolva az ingatlan minden előnyével és hátrányával.

A **helyettesítési költség** a költség olyan becslése a napi piaci árakon, amikor a felépítmény közművei és funkciója csupán hasonló az értékbecsülendő ingatlanéhoz. A helyettesítési költség gyakran használatos idősebb felépítmények értékbecslésénél, mivel így elkerülhető elavult jellemzők használata, és mai építési módszerek és építőanyagok előnyei is előtérbe kerülhetnek.

Ezt követően a felbecsült értékcsökkenések mértékét kivonjuk az építési és területfejlesztési költségből. Az így kapott összeget a földterület értékével összegezve, megkapjuk az ingatlan teljes értékét.

## 2. Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékbecslés

Az értékbecslés a piaci környezet tanulmányozásából indul ki: a megtörtént adás-vételek képezik az összehasonlítás alapját. Ez nem jelent mást, mint amit más, nem ingatlan típusú befektetések piacán is csinálnak, hiszen a részvények árát is befolyásolják a tranzakciók. Például az utolsó tranzakció során kialakult részvény ára fogja meghatározni a valószínű eladásokat a következő tranzakciónál. Az ingatlan értékbecsléskor használatos összehasonlítás sokkal összetettebb, azonban ugyanezen elven működik. Az összehasonlító adatok képeznek egy alaphalmazt, melyek az értékbecsült vagyontárgyra jellemző körből származnak. Az alaphalmazra jellemző átlagos piaci érték az alapérték. Rendszerint megjelennek olyan, úgynevezett értékmódosító tényezők, melyek az értékbecsülendő állóeszköz vagyoneértékét eltérítik az alapártól. Ezeket a tényezőket számításba véve, az alapárból meghatározhatjuk az értékbecsülendő vagyontárgy piaci forgalmi értékét.

Eljárás módja, sorrendje:

a) Piaci összehasonlító adatok elemzése:

A forgalmi értékbecslés első lépése az összehasonlító adatok beszerzése és elemzése. Az összehasonlító adatok alaphalmaz a vagyontárgyra jellemzőek, illetve elegendő számú piaci adatot tartalmaznak. A követelmény szerint ez az alaphalmaz legalább 5-6 összehasonlító adatot kell tartalmazzon. Sok esetben okozhat nehézséget az alapár megállapítása, hiszen olykor kevés adat áll rendelkezésünkre, olykor az összehasonlító adatok nem az átlagos ár körül mozognak (például akciók), tehát nem jellemzőek az értékbecsülendő ingatlanra. Ilyenkor a tapasztalatokra támaszkodva, az alaphalmaz ismeretében a különböző szempontok alapján súlyozással alakítható ki az alapár. Az alapár rendszerint fajlagos ár, négyzetméterre, négyszögöltre, vagy folyóméterre vetített egységnyi érték. Az összehasonlító adatok lehetséges forrásainak felkutatása igen munkaigényes. Arra mindig ügyelni kell, hogy csak a már megtörtént adás-vételek árai alkalmasak összehasonlításra, ajánlati, illetve értékbecslésből származó árakat csak körültekintő ellenőrzés után, fenntartásokkal lehet felhasználni. Az ingatlanközvetítők a már megtörtént tranzakciókat titokként kezelik, csak ajánlati árakat szolgáltatnak, melyek a hirdetésekkel egyetemben csak hozzávetőleges információt jelentenek. Az összehasonlító

adatok ellenőrzése, szelektálása nagyon fontos feladat, hiszen különböző forrásokból és különböző informátoroktól származnak ezen adatok.

## b) Értékmódosító tényezők számbavétele

Az alapról az értékmódosító tényezők segítségével számíthatjuk ki a forgalmi értéket. Általánosságban azt mondhatjuk, hogy rengeteg ilyen befolyásoló tényező van, és ezen értékmódosító tényezők számba veendő köre attól függ, hogy milyen az értékbecsülendő eszköz, illetve mire vonatkozik a megbízás tárgya.

Az alábbiakban lássunk néhány értékmódosító tényezőt a teljesség igénye nélkül:

- **Műszaki paraméterek:** létesítés időpontja; építés módja; az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala esetleges hiányosságai; kialakítása, helységek száma, elhelyezkedése; alapterület és komfort fokozat; speciális felszereltség; tartozékok; felhasznált anyagok és szerkezetek; esetleges felújítások és azok műszaki tartalma; karbantartások; kihasználtság;
- **Használati jellemzők:** rendeltetésszerű használat; állapot; állag; üzemeltetés körülményei; elhasználódás foka; alternatív hasznosítási lehetőségek.
- **Hatósági és jogi kérdések:** kapcsolódó jogok és kötelezettségek; tulajdon és bérleti viszonyok; hatósági előírások.
- **Piaci jellemzők:** kereslet és kínálat; korszerűség és érték tartás.

Ez a felsorolás csak szempontokat ad, egy ingatlanra nem vonatkozhat az összes tényező, az alapár szempontjából mindig csak néhány módosító tényező a mérvadó. Természetesen csak azok a tényezőket kell figyelembe venni, melyek az alaphalmazra nem jellemzőek, hiszen egy lakótelepi lakás esetében nem lesz értékmódosító tényező a szennyvíz-csatornázottság, mivel ez az alaphalmaz (lakótelepi lakások) alapszolgáltatásának tekinthető. Az értékmódosító tényezők lehetnek értéknövelő, illetve értékcsökkentő hatásúak is, illetve speciális esetekben ugyanazon tény egy alkalommal értéknövelő, míg más alkalommal értékcsökkentő tényező.

Például a repülőtér közelsége egy irodaház esetén értéknövelő tényező, míg lakóépület esetén a zaj és környezeti adottságok miatt jelentős értékcsökkentő tényező. Az értékbecslő szakember az értékmódosító tényezők hatásának mérlegelésével alakítja ki a forgalmi értéket.

## 3. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései:

- Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
- A bevételek és kiadások becslése használati módonként.
- Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a pénzfolyamok felállítása használati módonként.
- A tőkésítési kamatláb meghatározása.
- Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a jelenérték meghatározása.

A költség-alapú megközelítésnél az érték a bekerülés összege szerint alakul. Az ingatlanok többsége nemcsak létrehozható, vagy a piacon értékesíthető, hanem bérbe is adható. Számos ingatlantípus van, amit eleve bérleti hasznosításra terveznek, a legfontosabbak:

- irodaházak
- hotelek
- bérházak
- parkolóházak
- uszodák

Elsősorban ezeknél alkalmazható a hozamszámításon alapuló értékelési módszer.

A bérleti díj értékmérőként alkalmazható. Ez esetben azt vizsgáljuk, hogy a vagyontárgy képes-e a befektetett tőkére vonatkozóan elvárt megtérülést biztosítani. A jövedelemtermelő képesség vizsgálata során kétfajta szemléletmód alakult ki, az egyik egy naptári évre vonatkozóan szemléli az eseményeket, míg a másik több évet vesz figyelembe.

### **Az értékbecslés folyamata**

A helyszíni bejárás során az ingatlan műszaki állapotán túlmenően az üzemeltetési viszonyokról, illetve a működtetés körülményeiről is számot kell adni. A tulajdonképpeni értékbecslési eljárás, kulcsa a módszeres adatgyűjtés.

Az adatokat két alapvető osztályba sorolhatjuk:

- **Általános adatok**, melyek az országot, régiót, várost és lakóközteret fedik le.

Különösen fontos a szomszédos telkek vizsgálata, melyek fizikai, gazdasági, szociális és politikai befolyást jelenthetnek, és így közvetlenül befolyásolhatják tárgyi ingatlan fejlesztési lehetőségeit, és értékét.

- **Részletes adatok**, melyek tárgyi ingatlan jellemzőit fedik le, illetve olyan hasonló ingatlanok összehasonlító adatai költségek, eladások, bevételek és kiadások terén, és amelyeket versenyztetjük a tárgyi ingatlannal.

**1. lépés:** Meg kell határozni a becsülni kívánt érték fajtáját, és ki kell választani az ehhez legmegfelelőbb értékbecslési eljárást.

**2. lépés:** A szükséges adatok és források listájának gyűjtése. Az értékbecslő által használandó értékbecslési eljáráshoz szükséges adatok típusának, illetve forrásainak felkutatása.

**3. lépés:** A szükséges adatok összegyűjtése, rögzítése és igazolása. A részletes információt az ország, város és lakóközter, gazdasági, politikai és társadalmi feltételek figyelembevételével kell megszerezni. Össze kell gyűjteni az alkalmazott megközelítéstől függően az eladásokból, bevételekből, költségekből valamint az összehasonlító ingatlanok építési költségeiből származó összehasonlító információkat. Minden adatot ellenőrizni kell, általában két különböző forrásból megszerezve ugyanazon információt. Eladási adatok esetén az egyik forrás olyan személy kell legyen, aki közvetlenül részt vett a tranzakcióban.

**4. lépés:** A leggazdaságosabb hasznosítás meghatározása. Az értékbecslő a pillanatnyi használatot vizsgálja a lehetséges használat ellenében, a piaci erők figyelembevételével, hogy a jövedelmezőség figyelembevételével meghatározza az ingatlan pillanatnyi használatának megfelelőségét.

**5. lépés:** A telkek értékének megbecslése. Annak érdekében, hogy meghatározzuk a tárgyi ingatlan telekértékét, az összehasonlító adatok jellemzői és eladási árai összehasonlításra kerülnek a tárgyi ingatlannal.

**6. lépés:** Az Ingatlan értékének megbecslése. Az értékbecslő a kiválasztott értékbecslési

módszerrel meghatározza az ingatlan értékét. Speciális esetekben egy ingatlan értékének megbecslésére több módszert is alkalmazhatunk, ekkor az eljárás végén a kapott eredményeket egyeztetni kell, és esetleges kompenzációkat végezve meghatározni az ingatlan értékét.

**7. lépés:** A végleges értékbecslés elkészítése. Az ingatlan végleges értékének meghatározását követően az értékbecslő írásos jelentést készít ügyfele számára.